

Årsredovisning för
Brf Brinckan-Lehusen
769619-4286

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brinckan-Lehusen, 769619-4286 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade den 28 juni 2010 de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder. Fastigheterna är belägna på Fatburs Kvarngata 11 - 27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm och uppfördes under åren 1991-92. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt.

Fastigheterna har en total yta av 27.625 kvadratmeter varav 25.983 kvadratmeter är lägenheter och 1.642 kvadratmeter lokaler. Fastigheterna innehåller 335 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

40 st 1 rum och kök
132 st 2 rum och kök
128 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Kvarteren Brinckan och Lehusen, från Wikipedia.

Fastigheterna i kvarteren Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13, på Södra Stationsområdet på Södermalm i Stockholm, uppfördes, helt eller delvis, under åren 1987-1990 över Stockholms södra stations- och spårområde.

Namnet Brinckan härrör från en väderkvarn med samma namn. Den ägdes av brännvinsbrännaren Måns Brinck, varför Timmermansgatans västra del på 1740-talet även kallades Brinkakvarnbacken och Brinckanbacken. Måns Brinck bodde själv vid dåvarande Måns Brincks gränd, nuvarande Pryssgränd. Kvarnen Brinckan revs 1884.

Kvarteret Lehusen har fått sitt namn efter Regner Leuhusen, som vid mitten av 1600-talet var ståthållare på Stockholms slott.

År 1988, efter många års mycket komplicerat planarbete fastställdes den gällande fastighetsbildningen. I och med det fick ett nerslitet järnvägsområde, med diverse verksamheter, en detaljplan för bostäder och järnvägstrafik.

Redan 1990 - 92 stod de 333 lägenheter i Svenska Bostäders byggnader klara för inflyttning.

Det var första gången i Sverige som en reguljär järnväg byggdes över med bostadshus. För att kunna uppfylla myndigheternas krav på ljudnivåer i bostäder byggdes spårområdet på ljuddämpande gummimattor och husen ställdes på avvibrerande gummikuddar.

Föreningens historia

År 2008, den 13 oktober, registrerades bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen hos Bolagsverket.

Den ekonomiska planen fastställdes den 1 april 2010.

Den 28 juni 2010 förvärvade föreningen de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder.

Fakta om föreningen

Se föreningens hemsida, www.brinckanlehusen.se.

Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2018 valdes följande medlemmar till styrelse:

Ledamöter:

Mikael Arkevret, boende i 26
Nenad Jaksic, boende i 16
Martin Johansson, boende i 16
Ola Ragnar Liljemark, boende i 27
Jan Lindelöf, boende i 25
Anna Rogalska Hedlund, boende i 28

Suppleanter:

Per Matses, boende i 17
Gunilla Sellerstam, boende i 23

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ordförande, Jan Lindelöf,
Vice ordförande, Anna Rogalska Hedlund
Sekreterare, Nenad Jaksic

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten. Till det kommer ett antal informella förberedande möten inför styrelsemöten, samt möten med förvaltare och entreprenörer.

Suppleanterna har kallats till samtliga styrelsemöten och har deltagit mycket aktivt i styrelsearbetet.

Arbetet inom styrelsen har, i första hand, fördelats med utgångspunkt från yrkeskunskaper i förvaltning, t.ex. teknik, juridik och ekonomi.

Styrelsen uppgift

Styrelsens uppgift är att styra och följa upp föreningens verksamhet, samt besluta i enskilda ärenden.

Förvaltningsmål

Övergripande mål för förvaltningen har varit att skapa förutsättningar för en långsiktig god fastighetsekonomi, för att på sätt tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse i de gemensamt ägda fastigheterna.

Firmatecknare - attestordning

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening. Samma regel har även gällt för attest av fakturor och hantering av överlåtelse.

Styrelsearvode

Styrelsearvodet, som fastställdes vid föreningsstämman 2018, har fördelats inom styrelsen enligt en princip där närvaro vid styrelsemötena har varit en utgångspunkt.

Revisor

Per Gustafsson, KPMG.

Valberedning

Valberedningen har, sedan ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2018, haft följande medlemmar, Christel Antoft Granwald, Åsa Göransson och Stefan Rosengren.

Förvaltning

För drift och skötsel har föreningen tecknat ett trettiotal avtal med olika företag, t.ex.:

- Borg & Merio Förvaltning AB - felanmälan dagtid, teknisk förvaltning och fastighetskötsel
- Valvet Förvaltning AB - ekonomisk och administrativ förvaltning
- Jourmontör AB - felanmälan, med fastighetskötsel under jourtid
- Vita Fläcken AB - trapphusstädning och skötsel av den yttre miljön
- RA Trädgård AB - trädgårdsskötsel, snöröjning, sandning och sandupptagning
- ManKan Hiss AB - felanmälan, reparation och underhåll
- Veolia Recycling Solutions AB - hämtning av grov- och miljösoopor
- Color Off AB - klottersanering
- Stockholm Parkering AB - parkeringsövervakning på föreningens mark
- Bevaknings Assistans AB - störningsjour.

Försäkringar

Styrelsen har tecknat följande försäkringar i Protector AB:

fastighetsförsäkring

- kollektiv sk bostadsrättstillägg, som komplement till medlemmarnas hemförsäkringar
- ansvarsförsäkring för styrelsen.

En skadedjursförsäkring är tecknad hos Nomor AB.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem branschorganisationen Bostadsrätterna. Genom medlemskapet får styrelsen tillgång till rådgivning i, ekonomiska, juridiska och tekniska frågor, samt allmänna styrelsefrågor.

I medlemskapet i Bostadsrätterna ingår en prenumeration till styrelsen på faktabladet

Bostadsrätterna Direkt och en prenumeration för medlemmarna på kvartalstidningen **Din Bostadsrätt**.

Medlemsinformation

Medlemskap i samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfälligheter, som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

- Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med cirka 720 platser.
- Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening.

Medlemskap i gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två gemensamhetsanläggningar:

- stickgatan Fatburs Kvarngata 12 - 18, inklusive trappan ner till Södermalmsallén.

Föreningen står för 40 procent av skötselkostnaderna. De övriga deltagarna är Brf Stockholmshus 37 med 40 procent och Fastighetskontoret med 20 procent.

- gågatan bortom vändplanen mot Medborgarplatsen. Föreningen och Lennart Ericsons Fastigheter AB deltar med 50 procent var.

Gemensamhetsanläggningarna har anlitat Borg&Merio AB för förvaltning och RA Trädgård AB samt Vita Fläcken AB för bl.a. vattning, snöröjning, sandning och städning.

Hyseslokaler

Vid årets slut var följande lokaler uthyrda:

- | | |
|--|--------------------|
| - Fatburs Kvarngata 30, Fria Maria barnskola | 612 m ² |
| - Fatburs Kvarngata 28, Fria Maria barnskola | 582 m ² |
| - Fatburs Kvarngata 23, Vita Fläcken AB, förråd | 15 m ² |
| - Fatburs Kvarngata 24, AB Stokab, teknikutrymme | 12 m ² |
| - Fatburs Kvarngata 15, Cheerlife, kontor | 55 m ² |

Uthyrning av extraförråd

Under året har föreningens samtliga 15 extraförråd har varit uthyrda.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 487 (492) medlemmar, i 314 bostadsrätter.

Överlåtelse

Under året har det skett 21 (27) överlåtelse.

Andrahandsuthyrningar

Föreningen hade vid årets slut 6 godkända andrahandsuthyrningar.

Föreningsinformation

Styrelsens information till boende sker, huvudsakligen, via föreningens hemsida www.brinckanlehusen.se, med möjligheter, för boende som registrerat sig, att bli informerade genom utskick som e-post.

Vid årets slut, efter att de nya GDPR-reglerna börjat gälla, har endast en liten del av föreningens medlemmar, ca 150 medlemmar av ca 500, registrerat sig för föreningsinformation som e-post.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj på Timmermansgården, med 78 deltagare varav 64 röstberättigade.

Protokoll från stämman finns publicerat på föreningens hemsida.

Årsavgift

I budgetarbetet inför 2018, gjordes bedömningen att årsavgiften inte behövde höjas.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat 2 miljoner kronor på föreningens lån, som i slutet av 2018 uppgick till 95 miljoner kronor.

Detta ger en låneskuld på 3 656 kronor per m² boarea.

Sedan 28 juni 2010 har föreningen amorterat 97,9 miljoner kronor på föreningens lån.

Ny tomträttsavgäld

Stockholms Stad har beslutat att höja tomträttsavgälden på Södermalm från 98,80 kronor per m² bruttoarea, till 185 kronor per m² bruttoarea. Höjningen införs stegvis under fem år, med start 1 juli 2019.

Föreningen har accepterat höjningen för Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12. Med hänvisning till att Lehusen 13 rymmer allmännyttiga skollokaler är avtalet om ny gäld inte påskrivet. Föreningens ståndpunkt kommer, under 2019, att prövas i Nacka tingsrätt.

Renovering av garage

Renoveringen av Södra Stations garagesamfällighets garage har, planenligt, fortsatt under 2018 och vid årsskiftet hade åtta av samfällighetens nio garage renoverats.

Under våren 2019 kommer det återstående garaget att renoveras, tillsammans med kvarvarande ombyggnad av ventilationsanläggningar i två av garagen.

Av det beslutade kapitaltillskottet på 5.940.000 kronor, som föreningen måste skjuta till för att finansiera renoveringen, betalades under året 1.549.200 kronor. Garagesamfällighetens styrelse bedömer, i nuläget, att återstående belopp av ursprunglig beslutad utdebitering för föreningen, 645.000 kronor, inte kommer att behöva tas ut.

I och med att renoveringarna samtliga garage blir färdigställda under 2019 så bedömer garagesamfällighetens styrelse att utbetalning av överskott från garageverksamheten kan återupptas från 2020.

Energi och miljö

I den tekniska förvaltarens rutiner ingår veckorondering av de två undercentraler, de 23 fläktrummen, tekniska utrymmen samt trapphus och källarutrymmen.

Vid ronderingen kontrollerar drifttekniker och fastighetsköterna bl.a. funktioner och verkningsgrader.

Uppföljning av effektutnyttjande och energianvändning visar på välskötta värme- och distributionsanläggningar med mycket god verkningsgrad, lägre än jämförbara fastigheter i Stockholm. Under året har en utredning om möjligheter till värmeåtervinning ur frånluften påbörjats. Utredningen kommer att slutföras under 2019.

Årets underhållsprojekt

Det planerade underhållet genomförs med hjälp av en löpande 15-årig underhållsplan.

Under året påbörjades en utökning av planen till att omfatta 30 år, bl.a. då genom kompletterande tekniska utredningar gällande bl.a. avvibreringar, tätskikt och markfogar.

Fastigheterna Brinckan 2 och 3 är byggda ovanpå den brokonstruktion som byggdes för att möjliggöra tåg tunneln för stambanan och Södra Station.

Under Lehusen 12 finns också en tågtunnel till Södersjukhuset.

Under 2018 genomfördes bl.a. följande projekt:

- fortsatt upprustning av utemiljön.
- montering av nya fönsterbleck och omfogning av fogar mellan fönsterbleck och puts. Projektet fortsätter och avslutas under 2019.
- renovering av 4 hissar på Lehussidan. Under 2019 renoveras de två återstående hissarna.
- bättringsmålning av entréer i samband med hissrenoveringen. Projektet avslutas under 2019.
- återställning av målning av hissfronter och bättringsmålning i entréerna, i 25/27 och 21/23, på Brinckansidan. Projektet avslutas under 2019 genom att entréerna 9/11 och 17/19 åtgärdas.
- renovering av tvättstugan i 32.
- renovering av den fuktskadade bastun i 30.
- renovering av fuktskadad hyreslägenhet i 19. Projektet avslutas i januari 2019.
- renovering, efter besiktning, av 18 hyresrätter.
- tvätt av balkongfronter och bjälklagskanter. Projektet avslutas under 2019.
- rensning av fastigheternas avloppsstammar och lägenheternas stick i såväl våtrum som kök.
- genomförande av den, lagstiftade, obligatoriska ventilationskontrollen i föreningens samtliga 335 lägenheter.

Renovering i bostadsrätter

Under året har 15 medlemmar lämnat in anmälningar om renovering till förvaltaren. Anmälningarna har vanligtvis avsett renovering av badrum och/eller kök.

Efter granskning av anmälningen har förvaltaren kallat medlemmen, och dennes entreprenör, till ett möte för rådgivning och en genomgång av projektet.

Efter färdigställande genomför förvaltaren ett uppföljande möte med medlemmen.

Syftet med föreningens renoveringsregler, med vidhängande rutin, är att renoveringar ska genomföras med hög teknisk kvalitet och samtidigt minimera störningarna för grannarna.

Resultat och kassaflöde

Årets resultat, summorna inom () avser 2017

Årets resultat uppgick till -2.178 jämfört med -2.881 tkr föregående år. Förbättringen är främst en effekt av lägre räntekostnader till följd av amortering och omförhandlade räntevillkor på ett av lånen.

Årets nettoomsättning, intäkterna, uppgick till 23.104 tkr (22.961). Av ökningen på 211 tkr avser 156 tkr försäkringsersättning avseende vattenskada i en bastu under 2017.

Rörelsens kostnader uppgick till 23.645 tkr (23.803 tkr), i princip på oförändrad nivå. Planerat underhåll ligger på en relativt hög nivå 4.393 tkr (4.498) till följd av bland annat hissrenoveringarna på Lehusensidan. Kostnader för fastighetsskötsel, reparationer och förvaltning uppgick sammantaget till 4.580 tkr (4.491). I årets kostnader ingår kostnaderna för den lagstadgade ventilationskontrollen och den rensning av föreningens avloppssystem som utförs med ca fem års intervall.

Räntekostnaderna har fortsatt att minska genom att ett större lån fått nya, lägre räntevillkor och att fjolårets större amortering fått helårseffekt.

Föreningens likvida medel per 31 december uppgick till 4.837 tkr (7.171). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 6.360 tkr (5.904) och efter förändring av rörelsekapital till 5.289 tkr (7.542). Dessa medel har använts till att finansiera planerat underhåll 4.393 tkr (4.498) samt till kapitaltillskott till garagesamfälligheten om 1.549 tkr (2.840). En något hög kassa har använts till att även i år göra en amortering. 2.000 tkr har amorterats på lånen.

Historisk utveckling

Resultatutvecklingen under åren har gjort att det fria egna kapitalet i balansräkningen har minskat.

Detta har dock kompenseras av att medlemsinsatserna i det bundna kapitalet har ökat genom försäljningen av hyreslägenheter till bostadsrätter.

Flera viktiga finansiella nyckeltal har varit stabila eller utvecklats positivt under åren. Soliditet och kassa har legat kvar på ungefär samma nivå medan föreningens lån har minskat och därmed även lån per m² boarea.

Detta har varit möjligt genom att kassaflödet har varit positivt under alla åren och tillräckligt för att till stor del täcka alla årliga utgifter. Intäkterna från försäljningen av hyreslägenheter till bostadsrätter har också bidragit till att täcka utgifterna men främst har de kunnat användas till att amortera på lånen. Styrelsens målsättning och utgångspunkt när föreningens avgiftsnivå ska fastställas är att kassaflödet på lång sikt ska vara tillräckligt för att täcka de löpande utgifterna och kostnaderna för planerat underhåll, enligt föreningens underhållsplan utan ökad upplåning.

Intäkter från upplåtelser av hyreslägenheter till bostadsrätter, har enligt styrelsebeslut, användas till att amortera på föreningens lån.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	23 105	22 962	22 893	23 840
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 178	-2 882	578	-4 196
Soliditet*, %	87	87	86	84
Planerat underhåll, tkr	4 392	4 497	1 882	5 283
Kassa, tkr	4 837	7 171	4 146	4 988
Medlemsinsatser, tkr	639 297	639 297	635 391	631 656
Lån, tkr	95 043	97 043	105 000	119 043
Bostadsrättsarea	24 628	24 628	24 484	24 353
Total area (bostäder och lokaler)	27 344	27 344	27 458	27 344
Årsavgift / kvm bostadsrättsarea	698	696	696	697
Lån / kvm bostadsrättsarea	3 858	3 940	4 289	4 888
Fastighetens belåningsgrad, %	12,00	12,00	13,00	19,00
Taxeringsvärde, tkr	802 191	802 191	802 191	630 051
Elkostnad / kvm total area	33	30	33	30
Värmekostnad / kvm total area	112	111	107	120
Vattenkostnad / kvm total area	23	20	22	19

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	639 297 944	30 052 703	8 065 346	-17 918 694	-2 881 596
Insatser/upplåtelseavgifter	248 750	71 250			
Avsättning till yttre fond			154 020	-154 020	
Resultatdisposition				-2 881 596	2 881 596
Årets resultat					2 178 270
	639 546 694	30 123 953	8 219 366	-20 954 310	2 178 270

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-20 954 310
årets resultat	-2 178 270
Totalt	-23 132 580

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	4 652 000
uttag ur yttre fond	-4 392 221
balanseras i ny räkning	-23 392 359
Summa	-23 132 580

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Kassa och Bank

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 178 270	-2 881 596
Återföring planerat underhåll	4 392 221	4 497 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 286 286	4 286 286
	<u>6 500 237</u>	<u>5 902 670</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 500 237	5 902 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-142 749	-52 031
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 069 725	1 689 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 287 763	7 539 652
Investeringsverksamheten		
Planerat underhåll	-4 392 221	-4 497 980
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 549 200	-2 838 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 941 421	-7 336 779
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-2 000 000	-8 000 000
Insatser / Upplåtelseavgifter	320 000	10 821 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 680 000	2 821 350
Årets kassaflöde	-2 333 658	3 024 223
Likvida medel vid årets början	7 170 738	4 146 515
Likvida medel vid årets slut	4 837 080	7 170 738

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	23 104 533	22 961 946
Summa rörelseintäkter		23 104 533	22 961 946
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-17 662 736	-17 813 356
Övriga externa kostnader	5	-1 234 122	-1 308 793
Personalkostnader	2	-461 431	-394 991
Av- och nedskrivningar	6	-4 286 286	-4 286 286
Summa rörelsekostnader		-23 644 575	-23 803 426
Rörelseresultat		-540 042	-841 480
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 638 228	-2 040 116
Summa finansiella poster		-1 638 228	-2 040 116
Resultat efter finansiella poster		-2 178 270	-2 881 596
Resultat före skatt		-2 178 270	-2 881 596
Årets resultat		-2 178 270	-2 881 596

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark, inventarier och installationer	6	742 123 750	746 410 036
Summa materiella anläggningstillgångar		742 123 750	746 410 036
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	7	5 294 200	3 745 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 294 200	3 745 000
Summa anläggningstillgångar		747 417 950	750 155 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		226 347	42 670
Övriga fordringar	8	82 422	158 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 374 548	1 339 214
Summa kortfristiga fordringar		1 683 317	1 540 569
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 837 080	7 170 737
Summa kassa och bank		4 837 080	7 170 737
Summa omsättningstillgångar		6 520 397	8 711 306
SUMMA TILLGÅNGAR		753 938 347	758 866 342

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		669 670 647	669 350 647
Yttre fond		8 219 366	8 065 346
Summa bundet eget kapital		677 890 013	677 415 993
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 954 310	-17 918 694
Årets resultat		-2 178 270	-2 881 596
Summa fritt eget kapital		-23 132 580	-20 800 290
Summa eget kapital		654 757 433	656 615 703
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	95 000 000	97 000 000
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
Summa långfristiga skulder		95 043 000	97 043 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 586 249	1 744 622
Skatteskulder		83 630	177 879
Övriga kortfristiga skulder	11	-	2 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 468 035	3 282 166
Summa kortfristiga skulder		4 137 914	5 207 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		753 938 347	758 866 342

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5 %
-Fastighetsförbättringar	4 %
-Inventarier, verktyg och installationer	10 %

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:		
Arvoden	<u>359 098</u>	<u>310 596</u>
	359 098	310 596
Sociala kostnader	<u>102 333</u>	<u>84 395</u>
	461 431	394 991

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	17 209 026	17 138 330
Hysesintäkter, bostäder	2 102 866	2 144 444
Hysesintäkter, lokaler	3 255 475	3 312 951
Försäkringsersättning	155 675	100 000
Övriga intäkter	381 491	266 221
	23 104 533	22 961 946

Not 4 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	2 696 763	2 531 955
Reparationer	735 950	1 205 862
Planerat underhåll	4 392 221	4 497 980
Taxebundna kostnader	5 467 939	5 233 204
Försäkring och tomträttsavgäld	3 631 403	3 618 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	738 460	726 048
	17 662 736	17 813 356

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	33 875	-
Administrationskostnader	3 122	18 328
Förvaltningskostnader	1 001 030	753 038
Vidarefakturerade kostnader	-	8 110
Övriga externa tjänster	143 048	462 083
Övriga externa kostnader	53 046	67 234
	1 234 121	1 308 793

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	770 110 000	770 110 000
	<u>770 110 000</u>	<u>770 110 000</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-28 926 279	-25 075 729
-Årets avskrivning enligt plan	-3 850 550	-3 850 550
	<u>-32 776 829</u>	<u>-28 926 279</u>
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	5 275 175	5 275 175
	<u>5 275 175</u>	<u>5 275 175</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-1 068 222	-857 215
-Årets avskrivning enligt plan	-211 007	-211 007
	<u>-1 279 229</u>	<u>-1 068 222</u>
<i>Inventarier och verktyg</i>		
Ack anskaffningsvärde	1 860 049	1 860 049
	<u>1 860 049</u>	<u>1 860 049</u>
Ack avskrivningar inventarier och verktyg enligt plan:	-995 585	-809 580
-Årets avskrivning enligt plan	-186 005	-186 005
	<u>-1 181 590</u>	<u>-995 585</u>
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	387 242	387 242
	<u>387 242</u>	<u>387 242</u>
Ack avskrivningar markanläggning enligt plan:	-232 344	-193 620
-Årets avskrivning enligt plan	-38 724	-38 724
	<u>-271 068</u>	<u>-232 344</u>
Redovisat värde vid årets slut	742 123 750	746 410 036

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	368 000 000	18 118 000	386 118 000
Mark	405 000 000	11 073 000	416 073 000
Summa	773 000 000	29 191 000	802 191 000

Not 7 Andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	3 745 000	-
Årets investering	1 549 200	3 745 000
Redovisat värde vid årets slut	5 294 200	3 745 000

Södra station garagesamfällighet, org nr 769619-4286, kapital- och röstandel uppgår till 12,91%

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	67 811	58 685
Momsfordran	14 611	-
Övriga fordringar	-	100 000
	82 422	158 685

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	231 013	214 896
Förvaltning	62 365	60 981
Borg & Merio	83 594	83 594
Kabel-TV	22 790	22 261
Bredband	5 688	-
Exploateringskontoret	825 250	825 250
Stokab	33 469	33 419
Bredablick	90 908	-
Bahnhof AB	1 472	98 813
Bostadsrätterna	11 260	-
RA	6 740	-
	1 374 549	1 339 214

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
SEB	0,43	2018-12-28	7 000 000	-2 000 000	5 000 000
SEB	0,29	2018-05-28	30 000 000	-	30 000 000
SEB	2,74	2018-04-28	30 000 000	-	30 000 000
SEB	3,39	2020-04-28	30 000 000	-	30 000 000
			97 000 000	-2 000 000	95 000 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	-	2 972
	-	2 972

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	19 613	14 240
Förutbetalda hyror och avgifter	1 879 617	2 331 031
Värme	416 475	304 805
EI	102 330	82 090
Bastu	-	500 000
Revisionsarvode	50 000	50 000
	2 468 035	3 282 166

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

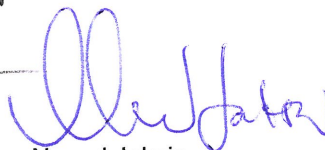
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Underskrifter

Ort och datum Stockholm 15 april 2019



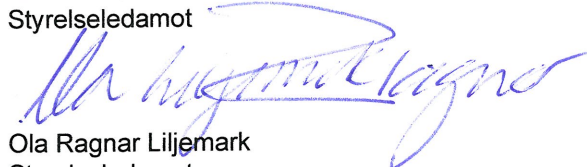
Mikael Arkevret
Styrelseledamot



Nenad Jaksic
Styrelseledamot



Martin Johansson
Styrelseledamot



Ola Ragnar Liljemark
Styrelseledamot



Anna Rogalska Hedlund
Styrelseledamot



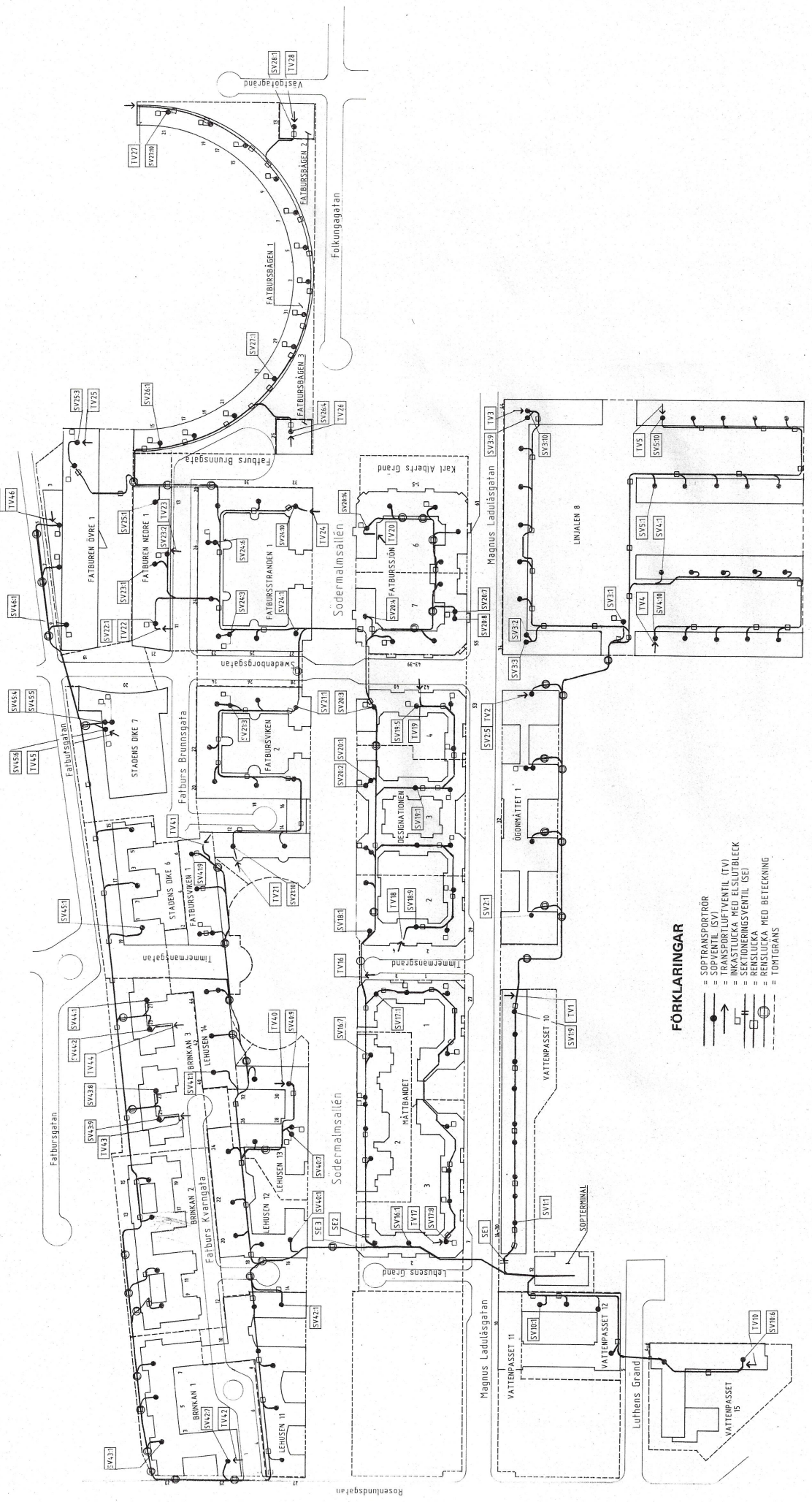
Jan Lindelöf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2019



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

01/88



FÖRKLARINGAR

- = SÖPTRANSPORTRÖR
- = SÖPVENTIL (SV)
- = TRANSPORTLUFTVENTIL (TV)
- = INKÄSTLUCKA MED ELSLUTBLECK
- = SÄKRE ÖPNINGSVENTIL (SE)
- = RENSLUCKA MED BETECKNING
- = TÖMTGRÄNS

FÖR: ANT. REGISTERTEKNIKAVISOR. SKALA: 1:1000
 LARS FRÖDERBERG SÖDRA STATIONSOMRÅDET
 INGENJÖRSFIRMA AB SÖP SUGANLÄGGNING
 ÖVERSIKTSRITNING
 JAF JOHANNESEBY LER 2/7-1992
 RÖD TYP: 105
 RITNINGSDATOR: SS 101

INNELIGGANDE EXEMPLAR

STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTORET

Illustration, ej avsedd att fastslå
skala 1:4000

Plan för spårområdet

ARKIVEXEMPLAR

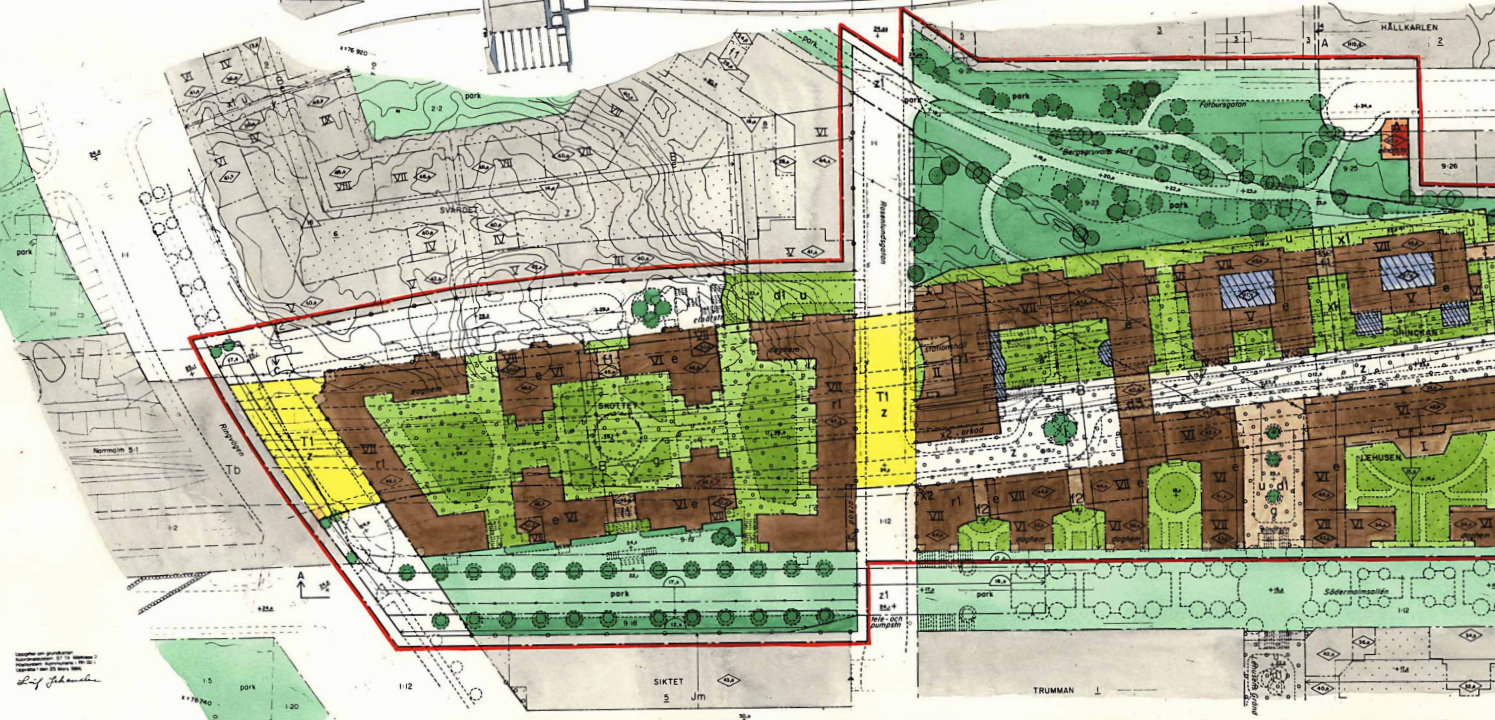
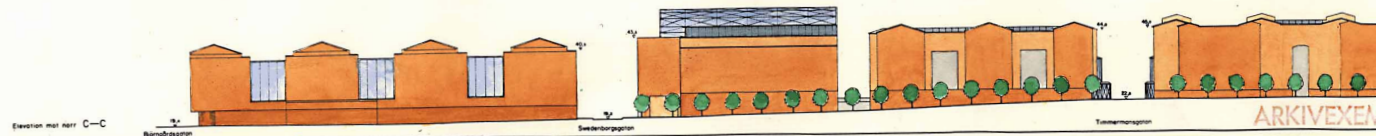
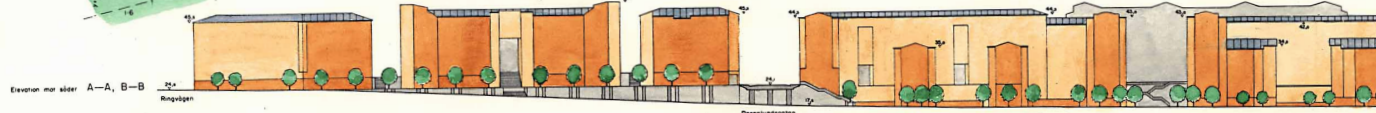


Illustration av planens utformning
L. J. Johansson



Reg. kort 66, 75, 76
A&S

ARKIVEXEM